

春日部都市計画事業
北春日部駅周辺地区土地区画整理事業
事業計画（第1回変更）変更理由書

1. 設計の概要

番号	変更内容	変更理由
①	都市計画道路の変更	街区確定測量成果を踏まえ、面積及び延長を変更するものです。
②	区画道路の変更	業務代行者からの提案に基づき、街区構成（南北街区から東西街区を主とした構成への変更）及び街区の奥行きを変更することから、区画道路の配置を変更するものです。 また、地区南西部において地区外の接道を考慮し特殊道路を区画道路に変更するものです。
③	特殊道路の変更	区画道路の変更と併せ、自転車や歩行者の移動を考慮し、特殊道路の配置を変更するものです。 また、特殊道路については、自転車の通行も想定していることから、標記を自転車歩行者道に変更するものです。
④	公園の変更	業務代行者からの提案、送電鉄塔及び送電線線下地における建築制限を考慮し、公園の個所数及び配置を変更するものです。
⑤	雨水流出抑制施設の変更	幹線道路等に雨水貯留管を埋設する計画に変更するものです。 併せて、雨水貯留管の埋設による調整池（1号緑地）での調整容量の減少を踏まえ、調整池の面積を変更するものです。
⑥	水路の変更	街区確定測量成果を踏まえ、面積を変更するものです。
⑦	保留地面積の変更	物価上昇等に伴う事業費の増加に対応するため、上記による施行後公共用地面積の変更も踏まえ、保留地面積を保留地として取り得る最大限地積まで増加するものです。

上記変更に伴い、公共減歩率 (当初) 34.25%→(変更後) 33.58%
 保留地減歩率 (当初) 24.34%→(変更後) 27.38%
 公共保留地合算減歩率 (当初) 58.59%→(変更後) 60.96%

2. 事業施行期間の変更

事業の進捗状況や工事工程を考慮し、施行期間を5年間延伸するものです。

3. 資金計画の変更

(1) 収入の変更

番号	変更内容	変更理由
①	社会資本整備総合交付金の変更	3・4・32 梅田内牧線の築造費増額を踏まえ、交付金の額を増額するものです。
②	市助成金の変更	設計図の変更及び助成対象工種の築造費の見直しを考慮し市助成額を再算出するとともに、物価上昇に伴う工事費増、交付金及び保留地処分金の増額も踏まえ、市助成金を増額するものです。
③	保留地処分金の変更	物価上昇等に伴う工事費増へ対応するため、保留地面積の増及び処分単価を変更により、保留地処分金を増額するものです。
④	その他収入の変更	金融機関への預入金利子を計上するものです。

上記変更により、収入 (当初) 104,000,000千円→(変更後) 122,000,000千円

(2) 支出の変更

番号	変更内容	変更理由
①	工事費の変更	設計図の変更に伴う整備数量の変更、物価上昇及び工事請負事業者の変更による工事費低減を踏まえ、各工種の工事費を変更するものです。
②	損失補償費の変更	過年度の支出実績を踏まえ、減額するものです。
③	事務費の変更	施行期間の延伸を踏まえ、増額するものです。

上記変更により、支出 (当初) 104,000,000千円→(変更後) 122,000,000千円